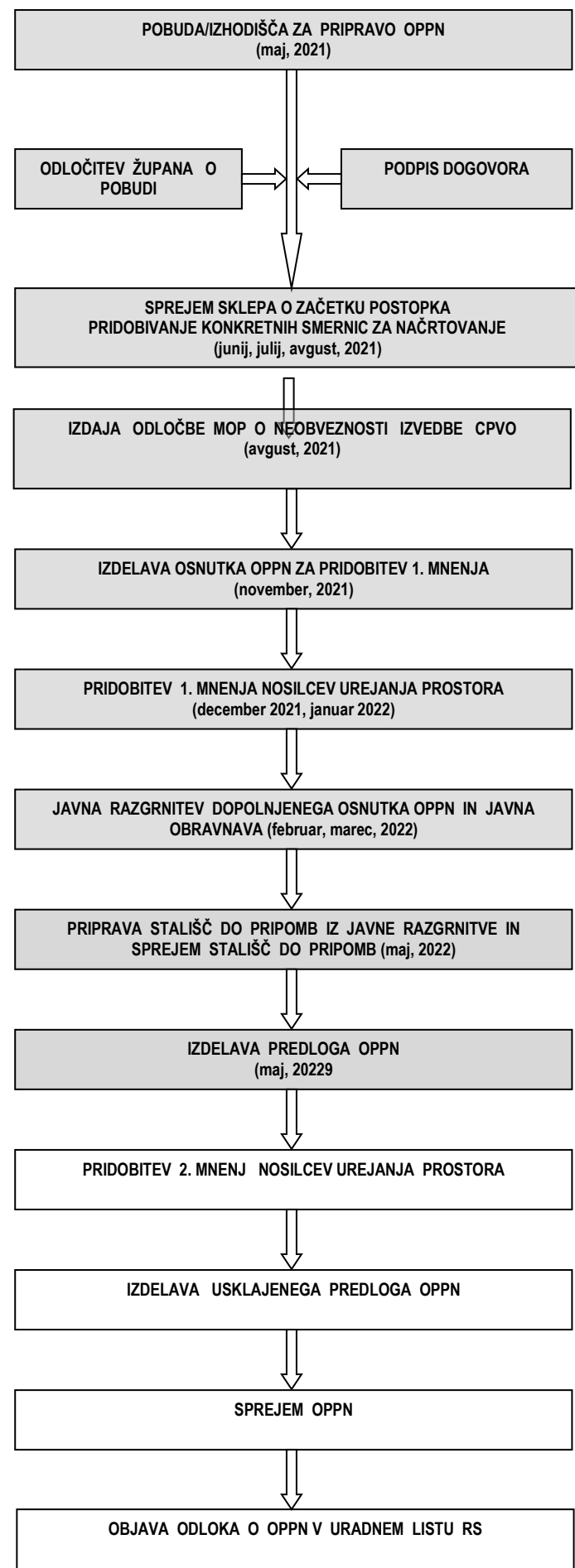


A. POSTOPEK PRIPRAVE IN SPREJEMANJA OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA ZA POSLOVNO GRADNJO AVTO DETR – DEL EUP ME53 V MENGŠU (OPPN)



B. RAZLOGI, PREDMET IN PROGRAMSKA IZHODIŠČA ZA PRIPRAVO OPPN

Predmet: izdelava občinskega podrobnega prostorskega načrta za gradnjo nove poslovne stavbe z avtomehanično delavnico, avtosalonom in podzemno garažo na parc. št. 310/7 in 312/9, obe k.o. Mengeš, ureditev zunanjih površin za dostop in parkiranje, ureditev obstoječe in nove infrastrukture, potrebne za funkcioniranje obstoječih in novih stavb ter omogočanje obnove obstoječih stavb na območju OPPN v mestu Mengeš.

Razlogi: potreba investitorja po novih, večjih in sodobno opremljenih prostorih za servisiranje in prodajo osebnih vozil. Pogoji za gradnjo novih stavb na območju OPPN, ki je v Občinskem prostorskem načrtu občine Mengeš (OPN) uvrščeno v EUP ME53 SSd/3, ne ustrezajo potrebam investitorja glede tlorisne velikosti, tipologije stavb, faktorja zelenih površin in oblikovanja streh. Zato se je na podlagi 121. člena OPN, ki omogoča, za primere, ko ni možno slediti pogojem iz OPN, možnost izdelave OPPN, ki lahko na podlagi preveritev v prostoru lahko določi nove pogoje.

Programska izhodišča: OPPN se izdeluje na podlagi obstoječega stanja v prostoru in programa investitorja, kjer je potrebno tudi obstoječim, kakor stanovanjskim tako tudi poslovnim objektom, omogočiti razvoj ob upoštevanju okoliškega bivalnega okolja.

C. OPIS NAČRTOVANIH REŠITEV

Območje OPPN: nanaša se na parc. št.: 310/7 in 312/9, obe k.o. Mengeš. Skupna površina območja je cca 0,36 ha. Območje je v naravi pozidano (obstoječa avtomehanična delavnica in avto-salon). Na severu OPPN meji na dovozno pot do obstoječe pozidave, na vzhodu na Slovensko ulico, kot glavno mestno ulico, na jugu in zahodu na obstoječo stanovanjsko pozidavo.

Dejavnosti: območje OPPN je predvsem namenjeno za razvoj poslovne dejavnosti in za stanovanjske namene. Poleg stanovanj so dovoljene tudi poslovne dejavnosti, in sicer: popravila in vzdrževanje prevoznih sredstev (npr. avtomehanične in servisne delavnice), trgovina (npr. avto salon), storitvene dejavnosti, (npr. frizerstvo, kozmetične in pedikerke dejavnosti, čevljarstvo, popravila hišnih aparatov, odvetništvo, projektantske in druge tehnične storitve, računalništvo, elektrotehnika, dekoraterstvo, fotografska dejavnost, oglaševanje, zavarovalništvo, vse pisarniške dejavnosti, kemične čistilnice), gostinske dejavnosti (npr. hotel, gostilna) in druge dejavnosti, ki ne generirajo tovrstnega prometa in je na gradbeni parceli zagotovljena površina za vzdrževanje objekta ter z zadostnimi parkirnimi površinami. Dovoljena je tudi proizvodnja električne energije preko sončnih celic na strehi objekta.

Vrste objektov: dovoljene so naslednje vrste objektov:

- stanovanjske stavbe, kjer se vsaj polovica uporabne površine uporablja za stanovanjske namene, in sicer enostanovanjske in dvostanovanjske stavbe (npr. samostojne hiše, dvojčki);
- nestanovanjske stavbe, in sicer: gostinske, poslovne in upravne, trgovske, garažne, stavbe za storitvene dejavnosti, industrijske stavbe in sicer le avtomehanične delavnice, stavbe za neinstucionalno izobraževanje (npr. avto šole), stavbe za zdravstvo in sicer le veterinarska ambulanta za male živali in stavbe za šport, kot so npr. centri za fitnes, jogo, aerobiko ipd.
- gradbeni inženirski objekti: dovoljeni so objekti prometne in gospodarske javne infrastrukture, zelene površine, podporni zidovi, ograje ipd..

Glede na veljavne predpise o razvrščanju objektov so dovoljeni manj zahtevni, nezahtevni in enostavni objekti. Lahko se gradijo nezahtevni in enostavni objekti, in sicer tisti, ki so v neposredni povezavi s predvidenimi vrstami objektov. Prav tako se lahko gradijo nadstrešnice, zimski vrtovi, senčnice, lope, drvarnice, letne kuhinje, bazeni in podobne druge stavbe, postavljajo ograje, podporni zidovi, urbana oprema, spominska obeležja, urejajo otroška igrišča, površine za šport in rekreacijo ter izvajajo izkopi, vkopi, utrjujejo površine in brežine ter podobno.

Prostorske rešitve: območje OPPN je vizualno deljeno na območje poslovne dejavnosti, ki zavzema večji del zemljišča na severu in jugu in na območje stanovanjske hiše, ki je v jugozahodnem vogalu območja OPPN. Območje stanovanjske hiše je z zelenimi površinami in živo mejo ločeno na severu in vzhodu od poslovnega dela. Glavni dostop na območje OPPN in za obstoječ ter novi poslovni objekt je z vzhodne strani, s Slovenske ceste, ki je državna cesta II. reda - G2/1496 in je glavna mestna cesta/hrbtenica v naselju. Z zahodne strani je omogočen sekundarni dostop z javne poti JP 753143, Glavičeve ulice, ki je predvsem namenjen dostopu do obstoječe stanovanjske hiše. Novi poslovni objekt je umeščen v severovzhodni vogal območja urejanja in se s svojo trgovsko dejavnostjo (avtosalon) direktno navezuje na javni prostor, in sicer na pločnik ob Slovenski cesti. V jugovzhodnem delu območja se ohranjata obstoječa poslovna objekta - avtomehanična delavnica in salon, ki bo v novi zasnovi namenjen izdaji avtomobilov. Med novim in obstoječim poslovnim objektom se ohranja obstoječ dostop z dvoriščnimi vrati in ograjo za kontrolo dostopa. Ob dovozu, na južni strani novega poslovnega objekta se uredijo nova parkirišča za razstavljene avtomobile. Parkirišča za stranke in zaposlene se uredijo zahodno od novega poslovnega objekta in v kletni garaži. Za umestitev objektov v prostor so določeni regulacijski elementi, in sicer:

- gradbena parcela stavbe je zemljišče, ki je trajno namenjeno redni rabi te stavbe,
- faktor zazidanosti (FZ) je razmerje med zazidano površino (po SIST ISO 9836 - tlorisna projekcija zunanjih dimenzij največjih etaž stavbe nad terenom, brez balkonov, napuščev, nadstreškov nad vhodi, ipd.) in celotno površino zemljišča (gradbene parcele), v izračunu FZ se upoštevajo tudi nezahtevni in enostavni objekti, ki so po definiciji stavbe,
- gradbena meja je črta, ki je novozgrajeni oziroma načrtovani objekti s svojo fasado ne smejo presegati,

Gradbena parcela je namenjena za pozidavo objektov, enega ali več, odvisno od potreb (npr. stanovanjski ali/in poslovni objekt, nezahtevni in enostavni objekt), pri čemer je potrebno upoštevati faktor zazidanosti, ki je največ 0,5.

Stanovanjska stavba: tlorisna oblika je podolgovata, v razmerju najmanj 1:1,2, na osnovni volumen je možno dodajati ali odvezovati manjše volumne. Višinski gabarit je

največ 10,5 m nad najnižjo koto urejenega terena ob stavbi. Kota pritličja je do 1,5 m nad koto obstoječega terena ob objektu. Kolenčni zid je največ do 0,6 m pri enonadstropni stavbi, oziroma pri pritlični stavbi je na fasadi vidno do 1,0 m zidu. Streha nad osnovnim volumnom je dvokapnica, naklona 36° do 42°. Dopustna je izvedba različnih oblik frčad in strešnih oken ter sončnih zbiralnikov in sončnih celic. Kritina je rdeče ali sive barve, na delu strehe je možna uporaba transparentne kritine. Barve fasad ne smejo izstopati v prostoru.

Poslovna stavba: tlorisna oblika je svobodno oblikovana (cca 21,70 x 31,70 m + povečava kletnega dela v II. etapi cca 22,0 x 22,60 m). Višinski gabarit znaša največ 10,50 m nad najnižjo koto urejenega terena ob stavbi. Možno je zgraditi dvonadstropno stavbo, s tem, da je drugo nadstropje po svojem volumnu manjše od volumna prvega nadstropja in da je večjim delom odmaknjeno od zunanjega roba tlorisa prvega nadstropja zaradi vizualnega občutka manjše stavbe in omogočanja nemotene osončenosti ter osvetlitve sosednjih stavb. Klet je v celoti vkopana v teren. Dostop do kleti je predviden po zunanji nadkriti rampi/klančini v naklonu 15% ter iz notranjega dela stavbe preko notranjih stopnic in dvigala. Kota pritličja je do 0,5 m nad koto urejenega terena, ali se prilagaja tehnološkemu procesu. Streha novega poslovnega stavbe je ravna, zaradi same tipologije tovrstnih poslovnih stavb ter, da s svojo višino ne izstopa iz silhete mesta. Fasada novega poslovnega objekta je lahko steklena, obešena ali ometana ipd. Barve fasade ne smejo izstopati v prostoru.

Nezahtevni in enostavni objekti se lahko postavljajo/gradijo znotraj gradbene meje, prav tako jih je možno ob soglasju sosedu zgraditi zunaj gradbene meje, višinsko so objekti le pritlični. Konstrukcija je lahko različna, kot npr. lesena, kovinska, betonska, zidana. Streha je ravna ali zelena streha, pri zimskem vrtu, senčnici ipd. sta možni tudi transparentna kritina in fasada. Barva fasad je usklajena z glavnim objektom. Koristijo se infrastrukturni priključki za poslovno, oziroma stanovanjsko stavbo.

Zunanje ureditve: prometne površine so tlakovane (asfalt, tlakovci, travnate plošče ipd.). Medsoseske ograje so v obliki žive meje ali lamelne lesene oziroma kovinske. V primeru prekoračitve mejnih vrednosti kazalcev hrupa v okolju, se lahko na strokovno utemeljenem mestu postavi protihrupna bariera.

Infrastrukturna omrežja:

PROMETNO OMREŽJE: dostopa na območje OPPN sta dva: s Slovenske ceste na vzhodu in z Glavičeve ulice na zahodu območja urejanja. Oba dostopa sta obstoječa in se ohranjata. Dostop s Slovenske ceste se koristi predvsem za poslovno dejavnost, zato se na vstopu na parcelo postavi rampa za kontrolo izvoza/uvoza motornih vozil. Dostop z Glavičeve ulice je predvsem namenjen za privatno uporabo, kot dostop do stanovanjske stavbe in njenega intermednega dvorišča. Na območju OPPN se uredi krožni interni promet po notranji interni cesti, ki napaja obstoječe in predvidene objekte ter novo parkirišče na severozahodu območja urejanja. Cesta je asfaltirana, dvosmerna. Parkirišče za zaposlene in stranke se uredi v podzemni garaži, ki je v kleti nove poslovne stavbe. V kleti je v 1. etapi možno urediti 18 parkirnih mest, v 2. etapi pa 24 parkirnih mest. Parkirišče za stranke se uredi na odprtem prostoru, na zahodni strani nove poslovne stavbe, kjer je predvidenih 16 parkirnih mest, od tega dve parkirni mesti za invalide. Dve parkirni mesti sta opremljeni za polnjenje električnih vozil. Ob južni fasadi nove poslovne stavbe se uredi 12 PM, za testna vozila.

VODOVODNO OMREŽJE: primarna trasa javnega vodovoda poteka ob vzhodni strani Slovenske ceste. Od nje proti zahodu poteka trasa sekundarnega voda NL DN 100, ki delno poteka pod južnim delom predvidene nove poslovne stavbe in se zaradi tega ukine ter se na Slovenski cesti izvede blindiranje, na Glavičevi ulici se ga zaključijo s podzemnim hidrantom. Novi objekt se priključuje na javni vodovod, ki poteka po Glavičevi ulici, preko obstoječega vodovodnega priključka. Merilno mesto se iz kleti obstoječe stanovanjske stavbe prestavi v zunanji vodomerni jašek. Meritve bodo ločene za stanovanjsko stavbo in poslovno dejavnost.

HIDRANTNO OMREŽJE: na območju OPPN ni hidrantnega omrežja. Ob vzhodnem hodniku za pešce na Slovenski cesti je postavljen nadzemni hidrant, ki se bo lahko koristil za območje OPPN. Za potrebe požarni vodi se na Glavičevi ulici, ki je na zahodni strani območja urejanja, na novo postavi podzemni hidrant v cestnem telesu.

KANALIZACIJSKO OMREŽJE: izvede se ločen sistem kanalizacije. Odpadna padavinska voda z vozišča interne notranje ceste in parkirišč se preko usedalnika in lovilca olj in maščob vodi v ponikovalna polja, čista voda s streh objektov se vodi direktno v ponikovalna polja, ki sta locirani na južni strani novega objekta. Odpadna komunalna voda in tehnološke vode se odvaja preko novega samostojnega kanalizacijskega priključka v obstoječo kanalizacijo odpadne komunalne vode B 300 MS, ki poteka po Slovenski cesti. Odpadne tehnološke vode je potrebno pred iztokom v interno kanalizacijo predhodno prečistiti. Na nadkritih površinah, kjer obstaja možnost razlitja ali razsutja nevarnih snovi se izvede zadrževalni sistem odpadnih voda v obliki lovilne skleda.

ODPADKI: ob Slovenski cesti se uredi odjemno mesto za odpadke, kjer se postavi namenske predpisane posode. Za ločeno zbiranje odpadkov se koristi obstoječi zbirni prostor ob zdravstveni postaji.

ELEKTRIČNO OMREŽJE: na območju OPPN se nahajata dva obstoječa NN priključka, oz. tri obstoječa merilna mesta: 1 –

avtomobilski servis in trgovina, 2 – nekdanja stanovanjska hiša s čistilnico in frizerskim salonom, 3 – stanovanjska hiša. Za namen predvidene širitve dejavnosti servisa in trgovine se predvidena priključna moč obstoječega merilnega mesta 1 poveča. Merilno mesto 2 se ukine, moč pa prenese na merilno mesto 1. Merilno mesto 3 se ohranja.

TELEKOMUNIKACIJSKO OMREŽJE: na območju OPPN poteka obstoječe TK omrežje. Del obstoječega telekomunikacijskega voda, ki poteka pod predvidenima ponikovalnima poljema in parkirišči se ukine in nadomesti s traso neposredno ob južni fasadi novega objekta. Na fasadi novega objekta se postavi nova priključna telekomunikacijska omarica.

OGREVANJE: je individualno. Za ogrevanje se lahko uporablja zemeljski plin in različni energenti, skladno z zakonodajo. Dopustna je uporaba obnovljivih virov energije (toplotne črpalke, geotermalna energija, biomasa, sonce, veter ipd.).

Pripravljaavec: OBČINA MENGŠ
Slovenska cesta 30
1234 Mengeš

Naročnik: AVTO DETR D.O.O.
Slovenska cesta 66
1234 Mengeš

Investitor: AVTO DETR D.O.O.
Slovenska cesta 66
1234 Mengeš

OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA POSLOVNO GRADNJO AVTO DETR – DEL EUP ME53 V MENGŠU

kartografska podlaga: 1: 500
Datum: maj, 2022